

arealer og -anlæg overlades. Det beror imidlertid på udstykkerens initiativ, om en sådan grundejerforening skal dannes, og hvordan de nærmere regler for foreningens virke i øvrigt skal være. Erfaringen viser, at det volder store vanskeligheder senere at etablere sådanne foreninger og senere at ændre i de éngang i servitutform fastlagte regler for foreningens rettigheder og pligter. Begge de nævnte forhold taler for, at bestemmelser om grundejerforeninger bør kunne optages som led i en lokalplan for et nyt havebolig- eller sommerhusområde, der indbefatter etablering af fællesarealer og -anlæg. Det vil da ikke være påkrævet for udstykkeren at supplere en lokalplan med en privat byggeservitut for derigennem at foranledige en grundejerforening dannet, og da lokalplaner om fornødent kan ændres efter den i loven fastlagte procedure, vil det være muligt uden enstemmighed blandt foreningens medlemmer at tilpasse lokalplanens bestemmelser om grundejerforeningen til en senere tids behov.

Da der endvidere har vist sig et betydeligt behov for at få sikret anlæg og vedligeholdelse af nødvendige afskærmningsarealer i forbindelse med erhvervsbebyggelse, bør det også være muligt i en lokalplan for et nyt erhvervsområde at kræve dannet en sådan grundejerforening.

Bestemmelserne under nr. 13 må også ses som led i lovforslagets bestræbelser på at give beboerne i et bolig- eller sommerhusområde mulighed for direkte og afgørende indflydelse på forhold af betydning for nærmiljøet. Det er af flere grunde særdeles ønskeligt, at beboerne i området selv kan afgøre, til hvilke formål og på hvilken måde fællesarealer og -anlæg skal etableres, og kan varetage — og fra de offentlige myndigheder overtage — funktioner, som er af betydning for områdets udvikling inden for de rammer, der er fastlagt i en lokalplan. Bestemmelserne under nr. 13 har således sammenhæng med lovforslagets § 47, stk. 3.

Når der i nr. 13 ikke — som i § 47, stk. 3 — er medtaget beboerforeninger, skyldes det betænkelighed ved, at en kommunalbestyrelse i en lokalplan skulle kunne forlange, at lejerne i en større samlet bebyggelse danner en sådan forening. Ligesom det i § 47, stk. 3, er foreslået bestemt, at en beboerforening kun med ejerens samtykke kan få tillagt kommunalbestyrelsens dispensationskompetence, vil en beboerforening kun med grundejerens samtykke kunne overtage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og det findes da rigtigst, at spørgsmålet om fornødent løses i lejelovgivningen.

Forslagets nr. 14 om bevaring af eksisterende bebyggelse var i det oprindelige lovforslag indeholdt

i § 13, stk. 2. Nr. 14 afløser og samler bestemmelserne i byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 9, og stk. 3, byggelovens § 43, stk. 1, c, og den københavnske byggelovs § 60, stk. 3.

Efter de gældende bestemmelser i byplanloven kan et forbud mod nedrivning kun gives, når den pågældende bebyggelse er et led i et bevaringsværdigt bymiljø. I det foreslåede nr. 14 er denne betingelse opgivet, således at det i videre omfang bliver muligt for en kommunalbestyrelse i en lokalplan at forbyde nedrivning af en bebyggelse. Nedrivning vil således kunne hindres også i tilfælde, hvor bebyggelsens egne kvaliteter isoleret set gør bebyggelsen bevaringsværdig, eller hvor en nedrivning vil være et uønsket indgreb i det eksisterende miljø.

Bestemmelser i en lokalplan med hjemmel i nr. 14 vil efter lovforslagets § 33 under visse betingelser medføre pligt for kommunen til på ejerens begæring at overtage ejendommen mod fuld erstatning.

Endelig vil forslaget nr. 15, der er enslydende med § 13, stk. 1, nr. 10, i det oprindelige lovforslag, afløse de tilsvarende bestemmelser i byggelovens § 17 og den københavnske byggelovs § 12, stk. 2.

Stk. 2 svarer i princippet til den gældende byplanlovs § 1, stk. 3, og er begrundet i hensynet til den nødvendige sammenhæng i planlægningen. Bestemmelsen omfatter såvel arealer, der overgår fra landzone til byzone, som eksisterende byzonearealer, der endnu ikke har skiftet anvendelse til bymæssige formål. I forhold til § 13, stk. 3, i det oprindelige lovforslag er bestemmelsen udvidet til at omfatte områder, der overgår til sommerhusbebyggelse.

Den fornødne omdannelse til bindende forskrifter af dispositionsplanens retningslinier for sådanne nye by- og sommerhusområders udformning bør ikke foretages ved gennemførelse af lokalplaner særskilt for hvert enkelt væsentligt forhold såsom bebyggelsens anvendelse, udnyttelsesgrad, institutions- og butiksforsyning, trafiksystem m.v. De i stk. 1, nr. 1-3, omhandlede forhold har en så stor indbyrdes sammenhæng, at planlægningsbestemmelser herom må fastsættes under ét i en sammenfattende lokalplan. Dette vil også være nødvendigt af hensyn til den med lovforslaget tilstræbte offentlighedsmedvirken under tilvejebringelsen af lokalplaner.

Detaljeringens graden af en sådan lokalplan bør derimod normalt ikke være for stor. Det er navnlig i de senere år blevet mere og mere almindeligt, at en byplanvedtægt for et større areal, der inddrages til bymæssig bebyggelse, enten fastlægger en udstyknings-, vej- og bebyggelsesplan som kun retningsgivende eller blot stiller krav om, at den kommende bebyggelse opføres på grundlag af en samlet